

Objet de délibération :
Avis du syndicat mixte à l'égard du
projet arrêté du PLU de LOYETTES

Sont présents 9 membres convoqués le 05 février 2014

Sont excusés : Josiane EXPOSITO, René DUSSERT, Bernard GLORIOD, Jean-Luc ORSET et Jean-Luc RAMEL

La présidente fait part de la sollicitation, par la commune de LOYETTES, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe que le projet de PLU a été arrêté 28 novembre 2013 et reçu au syndicat mixte le 23 décembre 2013.

Contenu du projet de PLU

Elle précise au préalable que le SCoT BUCOPA est présenté de manière complète dans le Rapport de Présentation et le PADD, et la mise en compatibilité est affichée comme l'un des objectifs prioritaires de la révision du PLU. Par ailleurs, les dispositions et prescriptions du SCoT s'appliquant à la commune sont bien reprises et trouvent généralement leur traduction dans les différentes pièces du document.

Elle rappelle enfin que la commune est dotée d'un PLU depuis 2006 mais visiblement surdimensionné en termes de capacité foncière, il méritait d'être refondé pour préserver la commune d'un développement non maîtrisé.

- Objectifs démographiques

La croissance démographique a été relativement soutenue ces vingt dernières années malgré un certain ralentissement observé entre 1999 et 2009 avec un taux de croissance annuel moyen de 0.5 %. Cette croissance démographique est principalement liée à un solde migratoire positif, qui a engendré un développement rapide de l'ensemble de la Plaine de l'Ain.

Dans ce cadre, la commune souhaite une croissance modérée et maîtrisée de sa population en compatibilité avec les objectifs démographiques définis dans le SCoT pour atteindre à horizon 2020 environ 3 500 habitants.

- Urbanisation et préservation des paysages

Cette révision du PLU a été principalement motivée par la volonté des élus de maîtriser le développement urbain en réduisant de façon significative les zones d'urbanisation à court terme et en instituant un phasage dans le temps, de l'ouverture de ces zones. Par ailleurs, deux secteurs d'urbanisation non prioritaires sont désormais classés en 2AU pour une urbanisation prévue à plus long terme.

Le projet urbain ainsi défini s'inscrit dans les objectifs du SCoT et contribue à la mise en œuvre de ses orientations en matière de rationalisation de la consommation foncière et participe à la construction d'une ville plus dense qui optimise ses disponibilités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le projet de PLU propose un développement de l'urbanisation dans la tache urbaine existante et au cœur d'un centre conforté en privilégiant le remplissage des dents creuses et des espaces interstitiels.

Les enjeux de préservation des paysages aussi bien naturels que bâtis sont affichés dans le PADD comme prioritaires. Néanmoins, force est de constater qu'ils ne font l'objet d'aucune traduction réglementaire dans le document. Ainsi, les membres du Bureau regrettent qu'il ne soit pas fait usage des dispositifs réglementaires prévus par le code de l'urbanisme pour préserver les éléments paysagers remarquables. A ce titre, il est rappelé que l'article L.123-1-5-7° constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel le PLU peut assurer la protection du patrimoine communal lorsqu'il n'y a pas de protection réglementaire autre tels que les périmètres institués autour des monuments historiques, les sites inscrits ou encore les AVAP.

- Mixité de l'offre de logements et formes urbaines

En premier lieu, les membres du Bureau s'étonnent de ne trouver dans ce projet de PLU aucune référence au PLH de la CCPA qui devrait pourtant constituer la feuille de route de la commune en matière de définition d'objectifs en matière d'offre de logements.

Le développement urbain s'est réalisé essentiellement au cours de ces trente dernières années sous forme pavillonnaire, avec pour conséquences une uniformisation de l'offre de logements et qui ne correspond pas, loin s'en faut, à l'ensemble des besoins. Aujourd'hui, la commune fait le constat d'un déficit important en termes de diversité de l'offre de logements qu'elle peut offrir à sa population et souhaite répondre à cette problématique au travers de son futur PLU.

Dans le contexte de raréfaction du foncier disponible, le projet de PLU arrêté optimise à travers les OAP, les secteurs d'urbanisation future en proposant des programmes d'aménagement d'ensemble à la fois denses et diversifiés comme le préconise le SCoT.

Outre la diversité en termes de forme urbaine inscrite dans les OAP, le projet de PLU prévoit ainsi de maintenir la proportion de logements locatifs aidés à environ 11 % en 2020.

Cependant, si les zones 1AU font bien l'objet de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16°, les membres du Bureau constatent toutefois la faible proportion de logements locatifs aidés envisagés sur le secteur le Sablon sur lequel n'est prévu qu'une dizaine de logements aidés pour un programme d'environ 60 logements.

La mise en œuvre de servitudes de mixité sociale plus volontaristes semble d'autant plus nécessaire sur la commune de Loyettes que celle-ci devrait accueillir 3 500 habitants en 2020, seuil à partir duquel les communes doivent offrir une proportion de 20 % de logements aidés au regard de la loi SRU.

- Protection des milieux naturels et agricoles

La présidente indique que les richesses naturelles et paysagères ainsi que les inventaires nationaux ont bien été pris en compte. Par ailleurs, la STEP d'une capacité de 4500 Equivalents Habitants est largement dimensionnée pour répondre au besoin de traitement des eaux dans le cadre de la croissance démographique envisagée à horizon 2025. En outre, l'étude d'incidence Natura 2000 démontre que le PLU n'a pas d'incidences néfastes sur la protection des espèces présentes sur les différents sites classés Natura 2000.

Néanmoins, la question de vulnérabilité de la ressource en eau potable est particulièrement prégnante à Loyettes. En effet, les eaux souterraines de la plaine alluviale sont très dégradées sur plusieurs secteurs, avec des seuils de potabilité dépassés pour les nitrates et les pesticides à tel point que la commune est alimentée par le réservoir du Bois des Terres à Blyes.

A ce sujet, les membres du Bureau rappellent que la préservation de la ressource en eau et la protection des captages d'eau potable font partie des objectifs fixés par le SCoT et s'interrogent sur les moyens que la commune souhaite mettre en œuvre pour remédier à cette situation qui ne peut sur le long terme être satisfaisante.

Concernant la préservation des espaces agricoles, l'objectif du PLU est de ménager les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installation d'exploitations nouvelles. En effet, les continuités agricoles sont maintenues autant que possible.

- Développement économique

Si les membres du Bureau prennent acte de la volonté de la commune de maintenir la dynamique économique locale en favorisant le développement des zones d'activités économiques, ils constatent cependant que l'extension nord de la zone de la Sabla présente un motif d'incompatibilité avec le SCoT car située le long d'une route verte sur lesquelles toute urbanisation linéaire est proscrite. Il est par ailleurs précisé que cette extension n'est plus d'actualité.

En outre, ils regrettent que la zone de « la Croix de Bois » située le long de la RD 65 ne fasse pas l'objet d'une orientation d'aménagement qui permette à la fois de prévoir l'organisation et le maillage interne et de garantir une bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles implantations de manière à assurer globalement une plus-value qualitative à cette zone d'activité.

- Améliorer les déplacements et anticiper les infrastructures de transport

La présidente souligne enfin que l'objectif de réduire les flux automobiles en encourageant les modes de déplacements alternatifs, est décliné à travers le développement d'itinéraires de déplacement doux intégré dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans la création d'emplacements réservés.

**Le Bureau,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des membres présents,**

- REND UN AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de LOYETTES, arrêté le 28 novembre 2013.

- SOUS CONDITIONS :

- De prendre en compte le PLH de la CCPA en matière d'objectifs de création de logements;
- De supprimer l'extension nord de la zone d'activité de la Sabla
- De réaliser une OAP sur la zone d'activité économique de « la Croix de Bois » de manière à assurer son bon fonctionnement interne et son intégration architecturale et paysagère.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**

Objet de délibération :
Avis du syndicat mixte à l'égard du
projet arrêté du PLU de TENAY

Sont présents 9 membres convoqués le 05 février 2014

Sont excusés : Josiane EXPOSITO, René DUSSERT, Bernard GLORIOD, Jean-Luc ORSET et Jean-Luc RAMEL

La présidente fait part de la sollicitation, par la commune de TENAY, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe que le projet de PLU a été arrêté le 10 décembre 2013 et reçu au syndicat mixte le 15 janvier 2014.

Contenu du projet de PLU

La présidente précise au préalable qu'un premier arrêt projet avait reçu un avis réservé du syndicat mixte BUCOPA le 4 juillet 2011. Au vu des réserves exprimées par les différentes PPA, la commune a préféré retravailler son projet de PLU en annulant sa délibération d'arrêt projet le 28 juillet 2011.

Dans ce nouveau projet de PLU arrêté, le SCoT est présenté de manière complète dans le rapport de présentation et la mise en compatibilité est affichée comme l'un des objectifs de la révision du PLU. Ainsi, les dispositions et prescriptions du SCoT s'appliquant à la commune sont bien reprises et trouvent généralement leur traduction dans les différentes pièces du document. On constate enfin que la commune inscrit son projet d'aménagement et de développement urbain dans le contexte spécifique propre à la Vallée de l'Albarine.

- Objectifs démographiques

Le projet de PLU arrêté souhaite accentuer la légère reprise de la croissance démographique constatée entre 1999 et 2009 après plusieurs décennies de baisse régulière corrélée au déclin industriel inexorable de la vallée à partir des années soixante-dix. La commune envisage d'atteindre en compatibilité avec les objectifs du SCoT, environ 1335 habitants en 2020 (200 habitants supplémentaires), soit un taux de croissance annuel moyen de 1,46 %

- Urbanisation et préservation des paysages

Les membres du Bureau prennent acte de la volonté de la commune de développer une offre foncière mesurée sur les hauteurs de la commune, sur des secteurs relativement plats et ensoleillés ; cette offre devant permettre d'attirer une nouvelle population. Ils constatent par ailleurs que ces extensions ont été revues à la baisse en proposant des densités un peu plus élevées de manière à limiter la consommation foncière.

Ainsi et conformément à la demande formulée par le SCoT, ce sont près de 4 hectares qui ont été supprimés par rapport au précédent arrêt projet.

Enfin, les OAP garantissent sur les zones 1AU une bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

L'étude paysagère réalisée permet de distinguer les différentes entités du paysage et les mesures de protection qui s'imposent trouvent leur traduction dans le document à travers notamment le zonage et la mise en œuvre de l'article L.123-1-5-7° pour la protection du patrimoine naturel ou bâti.

- Mixité de l'offre de logements et formes urbaines

La problématique de la mixité de l'offre de logements et la diversification des formes urbaines se posent en des termes opposés à ce que l'on peut constater sur le reste du territoire du BUCOPA.

En effet, la commune de Tenay à l'instar des communes de la Vallée de l'Albarine, doit composer avec un parc de logements déjà très diversifié et ancien qu'il s'agira, dans la mesure du possible, de reconquérir.

La Commune entend donc travailler sur plusieurs fronts en même temps : reconquérir les logements vacants – maintenir l'offre en logements sociaux – proposer un type de logements adapté à la demande (maisons individuelles sur les hauteurs de la commune) dans des proportions raisonnables et en respectant les préconisations pour un développement territorial raisonné.

Afin d'aboutir à un meilleur équilibre social du territoire, la commune souhaite prendre le parti de développer une offre de logements susceptible d'attirer une population plus aisée. Cette offre de logements privés, représentée par des constructions individuelles, se fera sur les « hauteurs » de la commune (secteur de Champ Jupon et Malix) pour des raisons évidentes de qualité de l'offre et de volonté de la demande (partie ensoleillée de la commune, vie au cœur de la nature, moins de nuisances ...).

- Protection des milieux naturels et agricoles

En matière de gestion de la ressource en eau, la nouvelle station d'épuration (raccordée dès fin 2012) représente, au total, une capacité de 1100 équivalents/habitants à laquelle seront réellement raccordés entre 800 et 900 équivalents/habitants. Elle est, par conséquent, en capacité d'accueillir de nouvelles constructions et les populations correspondantes.

Concernant l'eau potable, la commune est alimentée par la source du Tunnel dont la quantité et la qualité de la ressource est garantie par un zonage ad hoc et par des périmètres de protection du puits de captage.

La présidente indique que les richesses naturelles et paysagères ainsi que les inventaires nationaux ont bien été pris en compte. En outre, l'étude d'incidence Natura 2000 démontre que le PLU n'a pas d'incidences néfastes sur la protection des espèces présentes sur les différents sites classés.

Les membres du Bureau constatent que malgré la disparition des exploitations professionnelles sur la commune et l'augmentation des friches, l'agriculture constitue malgré tout une activité essentielle et fait partie intégrante de la vie de la commune, tant du point de vue de la gestion des paysages que de l'environnement.

Le PLU prend les dispositions nécessaires pour ménager la cohésion de l'espace agricole et permettre l'implantation éventuelle de nouvelles exploitations agricoles.

- Développement économique

Madame la Présidente souligne enfin la volonté affichée, à travers ce projet de PLU, de maintenir les activités commerciales et industrielles restantes dans le village. Il est rappelé en effet qu'au cœur de Tenay une entreprise de production emploie une centaine de salariés.

Par ailleurs, le projet de PLU entend protéger les commerces existants (rez-de-chaussée à vocation commerciale) situés dans le centre village qui feront, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, l'objet d'un repérage et d'une interdiction de changement de destination pour du logement.

- Améliorer les déplacements et anticiper les infrastructures de transport

En matière de déplacement doux, il est rappelé que la commune de Tenay a réalisé de nombreux aménagements pour rendre accessible en mode doux le centre du village à la gare ferroviaire.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

- REND UN AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de TENAY, arrêté le 10 décembre 2013.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,

Pour copie conforme

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**